



MIMCO

Asset
Management

MIMCO REVITALIZE

Code de transparence

Novembre 2023

Ce présent document est le code de transparence du fonds MIMCO Revitalize qui a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR immobilier vis-à-vis des investisseurs et de toute autre partie prenante.

Sommaire

| | |
|--|----|
| Sommaire | 2 |
| 1 LE FONDS CONCERNÉ | 3 |
| 2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR MIMCO ASSET MANAGEMENT | 3 |
| 2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code | |
| 2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de MIMCO Asset Management ? | |
| 2.3 Comment le fonds Revitalize a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? | |
| 2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par MIMCO Asset Management ? | |
| 2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? | |
| 2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par MIMCO Asset Management pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ? | |
| 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? | |
| 2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? | |
| 2.9 Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? | |
| 2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? | |
| 3 DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS MIMCO REVITALIZE | 7 |
| 3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du Fonds Revitalize ? | |
| 3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? | |
| 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? | |
| 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? | |
| 3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? | |
| 3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? | |
| 4 PROCESSUS DE GESTION | 10 |
| 4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? | |
| 4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fond Revitalize ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? | |
| 4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir | |
| 4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? | |
| 4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? | |
| 4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? | |
| 5 CONTROLE ESG | 12 |
| Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ? | |
| 6 MESURES DE PERFORMANCES ET REPORTING ESG | 13 |
| 6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? | |
| 6.2 Quels indicateurs de performances ESG sont utilisés par le fonds ? | |
| 6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour. | |
| 6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés. | |



1 LE FONDS CONCERNÉ

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **MIMCO REVITALIZE**.

C'est une société en commandite par actions ayant le statut de « Autre FIA » (« Autre FIA ») au sens de l'article L. 214-24-III du **Code monétaire et financier** (le « CMF »).

| Stratégie dominante | Classe d'actifs principale | Zone géographique | Labels | Lien vers les documents relatifs au fond |
|--|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Best in Class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Éducation <input type="checkbox"/> Autre | <input type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International | <input checked="" type="checkbox"/> Label ISR Immobilier <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres (précisez) | <input checked="" type="checkbox"/> DIC ou DICI <input checked="" type="checkbox"/> Prospectus ou règlement (OPCI) ; Note d'information (SCPI) |

2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR MIMCO ASSET MANAGEMENT

2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code

Nom de la société de gestion : MIMCO Asset Management

Adresse postale : 87 boulevard Haussmann, 75 008 Paris - France

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de MIMCO Asset Management ?

Le Groupe **MIMCO Capital** a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable allant au-delà des critères purement financiers. En effet, **MIMCO Capital** veille à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement, une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier.

La prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) conduisent en outre à une meilleure évaluation des investissements en termes d'utilité et de durabilité. Ainsi, **MIMCO Capital** souhaite s'inscrire dans une démarche de progrès permanent et d'appropriation de l'approche ESG, afin de mettre en œuvre sa propre politique en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance. Dans cette optique, une Charte ESG a notamment été réalisée et diffusée sur le site internet du Groupe.

Afin de déployer la démarche initiée par le Groupe, la société de gestion réglementée française nommée « **MIMCO Asset Management** », souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle acquiert et gère. A cette fin, pour le compte du fonds **MIMCO Revitalize**, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment. Cette initiative prend forme notamment par l'obtention du *Label ISR Immobilier*¹ au bénéfice du fonds **MIMCO Revitalize** en 2021.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour l'objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges à nos futurs acquéreurs ou locataires. Également le souci du bien-être des futurs occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

¹ Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

En outre, le fonds **MIMCO Revitalize** bénéficie d'une stratégie de gestion et d'un positionnement qui lui est propre. Il s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dès la phase d'acquisition, puis, dans la gestion des actifs. En effet, une liste de 31 critères ESG ont été présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité. Ci-après, quelques exemples :

Pilier Environnemental

- Réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone de nos actifs ;
- Amélioration de la gestion des déchets ;
- Améliorer la gestion de la consommation d'eau de nos actifs ;
- Etc.

Pilier Social

- Distance des transports en communs ;
- Présence de services (ex situ et in situ) ;
- Confort thermique et de la ventilation des actifs ;
- Présence de dispositifs permettant de lutter contre l'éblouissement ;
- Etc.

Pilier de Gouvernance

- Engagement avec les parties prenantes ;
- Présence d'un guide de bonnes pratiques ;
- Exposition du bâtiment aux aléas climatiques ;
- Etc.

Parmi ces 31 critères, 8 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- Consommation énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives ;
- Émissions de GES (kgCO₂eq/m²SDP) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives ;
- Nombre d'initiatives liées aux enjeux des déchets mises en place pour une meilleure gestion ;
- Taux d'actifs favorisant la mobilité douce ;
- Taux d'actifs disposant d'espaces de détente pour les occupants ;
- Pourcentage d'actifs munis de dispositif local de contrôle de température ;
- Nombre d'actions de sensibilisation menées sur l'actif ces trois dernières années ;
- Taux de prestataires disposant de clauses contractuelles ESG ;

2.3 Comment le fonds Revitalize a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

MIMCO Asset Management s'est engagé dans le *Label ISR Immobilier* pour le fonds **MIMCO Revitalize**. La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera rendue disponible sur le site internet de la société.

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par MIMCO Asset Management ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **MIMCO Revitalize**.

Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement dès le début des projets des actifs. En effet, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR de **MIMCO Revitalize**, aborde la démarche d'intégrer l'identification des actifs face aux principaux risques climatiques. De plus, la grille aborde la notion de mise en place de dispositifs en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.).

La philosophie d'investissement de **MIMCO Asset Management** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les opérations immobilières en développement via la prise en compte de critères ESG.

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par l'un des cofondateurs et co-CEO du **Groupe MIMCO Capital**, Monsieur Christophe Nadal. Par conséquent, elle se retrouve dans chacune des fonctions clefs :

- La Direction Générale
- L'équipe de Fund Management ;
- L'équipe d'Asset Management ;
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- L'équipe Marketing & Communication.

2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par MIMCO Asset Management pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?

MIMCO Asset Management s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

De plus, **MIMCO Asset Management** a délégué une mission de conseil et d'accompagnement dans une démarche ISR appliquée à l'Immobilier, à la société **SINTEO**. Celle-ci a accompagné la Société de Gestion dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier du fonds **MIMCO Revitalize**.

Dans le cadre de chaque acquisition, l'équipe interne d'Asset Manager intervient lors de la phase de Due Diligence, ils ont été formés à la démarche et doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR Immobilier. En effet, cette dernière est composée de 31 critères définis par **MIMCO Asset Management** et **SINTEO**, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100.

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les Administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine considéré, et par les visites de terrain de chaque collaborateur du groupe MIMCO Capital.

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

Le **Groupe MIMCO Capital** a signé en janvier 2020 les six *Principes pour l'Investissement Responsable* (PRI), parrainés par l'Organisation des Nations Unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

Également, le Groupe s'engage à évaluer son empreinte carbone et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre, en finançant des projets durables soutenus par la *Fondation Good Planet*.

A l'échelle de **MIMCO Asset Management**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la future labellisation ISR Immobilier du fonds **MIMCO Revitalize**.

2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

100% des actifs détenus par le fonds sont couverts par la politique ISR.

2.9 Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

À date de rédaction du présent code, le fonds dispose de 4 actifs en portefeuille.

2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

MIMCO Asset Management gère à ce jour trois fonds labélisés ISR : MIMCO GRAND-DUCAL, MIMCO REVITALIZE ET MIMCO GREEN-VALUE.



3 DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS MIMCO REVITALIZE

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du Fonds Revitalize ?

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds **MIMCO Revitalize**, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle développe. A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du *Label ISR Immobilier*² au bénéfice du fonds **MIMCO Revitalize**.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges aux locataires. Également le souci du bien-être des occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

Conformément aux dispositions du Référentiel du *Label ISR Immobilier*, la politique ISR de **MIMCO Revitalize** reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (31 critères au total déterminés pour le fonds **MIMCO Revitalize**) :

Pilier Environnemental

- **Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :**
 - Réduction de la consommation d'énergie et d'eau ;
 - Réduction des émissions de GES, en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
 - Optimisation de la gestion des déchets

Pilier Sociétal

- **Objectif principal d'améliorer le confort et le bien-être des occupants, en favorisant :**
 - La présence d'espaces de détente et de services ;
 - Le confort thermique et acoustique des actifs.

Pilier de Gouvernance

- **Objectif d'influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :**
 - Sensibilisation des prestataires de travaux via la présence de clauses ESG dans leurs contrats.

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO Revitalize**. Les actifs situés sous la note seuil définie par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le *Référentiel Immobilier*.

² Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Loin d'être une contrainte que s'impose **MIMCO Asset Management** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

Par ailleurs, le fonds MIMCO Revitalize s'engage à avoir un comportement éthique dans les affaires et dans les opérations : (lutte contre le blanchiment d'argent ; surveillance des opérations ; données personnelles des salariés ; prévention de la corruption / des pratiques anti-concurrentielles / des fraudes / des conflits d'intérêts / des abus de marché).

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ESG est directement sous la responsabilité de l'un des cofondateurs et co-CEO du **Groupe MIMCO Capital**.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de MIMCO Asset Management. Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

L'équipe interne d'Asset Manager effectue des audits environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés afin de pouvoir correctement la remplir.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes qui suivent les opérations immobilières. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **MIMCO Asset Management** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 31 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, présence de biodiversité, etc. ;
- Sociétaux : mobilité et déplacements, accessibilité, santé et sécurité des occupants, confort et bien-être des occupants, services rendus aux occupants, etc. ;
- Gouvernance : Identification des risques climatiques, démarche de sensibilisation des prestataires de travaux et des locataires, etc.

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la grille ESG permet au fonds **MIMCO Revitalize** d'identifier le principal aléa climatique des actifs : l'inondation.

L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **MIMCO Revitalize** géré selon son exposition à ce risque. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition.

Enfin, **MIMCO Asset Management** souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion de **MIMCO Revitalize**, telle qu'une réduction de la consommation d'énergie finale.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

L'analyse ESG est réalisée par une grille de notation ESG. Elle est constituée des critères suivants :

| Domaine | Thématique | Critère | Pondération du critère | % du domaine |
|---------------|-------------------------------|---|------------------------|--------------|
| Environnement | Énergie | Performance énergétique | 10% | 40% |
| Environnement | Énergie | Classe énergétique de l'actif | 4% | |
| Environnement | Énergie | Ventilation de l'actif | 5% | |
| Environnement | Énergie | Source de chauffage | 4% | |
| Environnement | Énergie | Année d'installation du système de chauffage | 4% | |
| Environnement | Énergie | Source de climatisation | 4% | |
| Environnement | Énergie | Année d'installation du système de climatisation | 4% | |
| Environnement | Énergie | Moyen de production de l'ECS | 4% | |
| Environnement | Equipements | Pérennité des équipements | 5% | |
| Environnement | Carbone | Performance carbone | 10% | |
| Environnement | Eau | Mesure de la consommation d'eau | 4% | |
| Environnement | Eau | Dispositifs hydro-économiques | 4% | |
| Environnement | Déchets | Gestion des déchets | 10% | |
| Environnement | Déchets | Flux de déchets | 6% | |
| Environnement | Transports | Mobilité douce | 6% | |
| Environnement | Biodiversité | Initiatives en faveur de la biodiversité | 10% | |
| Environnement | Energie renouvelable | Fournisseur vert | 6% | |
| Social | Transports et mobilité | Proximité avec les transports en commun | 6% | |
| Social | Services rendus aux occupants | Présence de services de restauration et tertiaires (ex situ) | 6% | |
| Social | Services rendus aux occupants | Présence d'espaces de détente (in situ) | 14% | |
| Social | Services rendus aux occupants | Présence de services complémentaires (in situ) | 12% | |
| Social | Confort des occupants | Confort thermique | 14% | |
| Social | Confort des occupants | Quel est le confort acoustique de l'actif ? | 10% | |
| Social | Confort des occupants | Dispositif en faveur du confort visuel | 12% | |
| Social | Accessibilité | Accessibilité PMR | 12% | |
| Social | Sécurité des occupants | Dispositif de télésurveillance et détection anti-intrusion | 14% | |
| Gouvernance | Relations partie prenantes | Sensibilisation des locataires | 22% | 30% |
| Gouvernance | Relations partie prenantes | Réunion environnementale annuelle | 20% | |
| Gouvernance | Relations partie prenantes | Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires | 20% | |
| Gouvernance | Résilience climatique | Exposition aux aléas climatiques | 18% | |
| Gouvernance | Process ISR | Intégration de l'ISR dans Plan de Travail Pluriannuel des actifs | 20% | |

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunit trimestriellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant, en fonction des actions menées sur les actifs et de l'impact de celles-ci sur leur notation ESG.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine de **MIMCO Revitalize**.

4 PROCESSUS DE GESTION

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds MIMCO REVITALIZE, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de développement, hormis les actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement du fonds. La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds restera durablement supérieure à 90% en valeur.

4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fond Revitalize ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

Le fonds **MIMCO Revitalize** intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Le fonds a une approche en amélioration de note. Les actifs sont évalués à l'acquisition ; les actifs situés sous la note seuil défini par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

Dans le fonds MIMCO REVITALIZE, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de développement, hormis les actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement du fonds. La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds restera durablement supérieure à 90% en valeur.

4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non.

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Non.

5 CONTROLE ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **MIMCO Asset Management**, selon trois niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité vis-à-vis de la politique ESG du portefeuille ;

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

- Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **MIMCO Revitalize** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

6 MESURES DE PERFORMANCES ET REPORTING ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en portefeuille ;
- Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine permettant de mesurer l'évolution de la performance ESG du fonds annuellement.

6.2 Quels indicateurs de performances ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **MIMCO Revitalize** se fait via huit indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

| | Indicateurs obligatoires | Indicateurs de performance ESG |
|---------------|--|--|
| Environnement | Performance énergétique | Moyenne des performances énergétiques des immeubles en portefeuille. |
| Environnement | Performance Carbone | Moyenne des performances carbone des immeubles en portefeuille. |
| Social | Santé et confort des occupants | Part des actifs détenant des dispositifs de contrôle de température |
| Gouvernance | Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires | Part des contrats de prestataires ayant des clauses ESG |

| | Indicateurs additionnels | Indicateurs de performance ESG |
|---------------|--|--|
| Environnement | Initiatives liées aux enjeux des déchets | Parts d'actifs comportant plusieurs initiatives liées aux enjeux des déchets mises en place |
| Environnement | Initiatives en faveur de la biodiversité | Parts d'actifs comportant plusieurs mesures écologiques mises en place sur site |
| Social | Espaces détente | Parts d'actifs comportant des espaces de détente pour les occupants |
| Gouvernance | Sensibilisation des locataires | Parts d'actifs comportant plusieurs actions de sensibilisation menées sur l'actif ces trois dernières années |

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

- **Site internet** : La politique d'Investissement Responsable de MIMCO Capital y est décrite
- **Charte d'Investissement Responsable** disponible sur le site internet de MIMCO Capital.
- **Section ESG du rapport de gestion** : Le fonds reporte sur sa performance extra – financière dans son rapport annuel (un template sera présenté)
- **Plaquette commerciale (PROSPECTUS)** : Le fonds y présente les enjeux extra-financiers du fonds.

Tout d’abord, le **Groupe MIMCO Capital** souhaite rendre compte de sa performance extra-financière. Il publie sur son site internet sa politique et Charte d’Investissement Responsable, et dans le cadre de la publication annuelle de son rapport de gestion, une partie dédiée à l’ESG est présente. Ainsi, le Groupe réaffirme son engagement pour la transparence, et sa volonté de communiquer sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible.

La stratégie de **MIMCO Asset Management** s’inscrit pleinement dans démarche initiée par le Groupe. En effet, la société à l’objectif de diffuser les principes de gestion responsable à l’ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

Des documents concernant la stratégie ESG de la SGP et du fonds **MIMCO Revitalize** vont être produits :

| Nom du document | Moyen de diffusion | Fréquence de diffusion |
|---|--|------------------------|
| Code de transparence ISR | Site internet : www.mimco-am.com | Annuelle |
| Bulletins périodiques d’information | Site internet : www.mimco-am.com | Trimestrielle |
| Rapports annuels | Site internet : www.mimco-am.com | Annuelle |
| Politique / objectifs ISR | Site internet : www.mimco-am.com | Annuelle |
| Politique d’engagement vis-à-vis des parties prenantes | Site internet : www.mimco-am.com | Annuelle |
| Plaquette commerciale | Site internet : www.mimco-am.com | Annuelle |

Aussi, un des souhaits de **MIMCO Asset Management** est de mettre à jour le site internet de l’entreprise, notamment via :

- La publication d’une actualité sur l’obtention du *Label ISR Immobilier* ;
- L’actualisation de la page dédiée au fonds MIMCO Revitalize (incluant la mention du label) ;
- La mise à disposition d’une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « Documents » de la solution d’investissement « MIMCO Revitalize ».

Un paragraphe sur la stratégie ISR sera inscrit dans les fiches d’acquisitions (une fiche pour chaque actif acquis par le fonds).

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d’engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d’engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Le fonds MIMCO Revitalize présentera dans la section ESG du rapport de gestion une consolidation de sa politique d’engagement vis – à – vis de ses parties prenantes (lien de rapport annuel)

MIMCO Asset Management publiera sa politique d’engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet (www.mimco-am.com).

Le site internet de la société va être actualisé et revu. Il intègrera une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l’ISR. Également, la démarche de labellisation ISR sera valorisée via des contenus/supports dédiés.

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 450.000 EUR
RCS Paris n° 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018
Adresse : 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris
E-mail : office@mimco-am.com – www.mimco-am.com

